Revaloración

¿Qué es la revaloración?

Los cien condados de Carolina del Norte utilizan un proceso general de retasación que ocurre cada ocho años. El plan de retasación se adoptó hacia 1970, cuando el congreso del estado dividió los condados entre ocho divisiones o grupos de valoración. La orden legislativa dirigió a los condados del primer grupo que completaran sus retasaciones para el 1 de enero de 1972; a los condados del segundo grupo, para el 1 de enero de 1973. A la sexta división que incluye el Condado de Durham se le ordenó que completara sus retasaciones iniciales antes del 1 de enero de 1977. Las retasaciones también conocidas como *revalorizaciones*.

Esta directiva previo le necesidad de adelantar retasaciones a la disposición de la Junta de Diputados o Comisionados del Condado.

En el 9 de agosto de 2004 con la aprobación de los Diputados del Condado de Durham un a nueva revalorización tomara efecto el 1 de enero de 2008.

Directivas y autoridades que abarcan y proporcionan la legislación:

- Al Administrador de Tasación y Valoración del Condado
- Aplicándose a todas las propiedades inmuebles del condado
- El estándar de la valoración es establecido al 100% del valor comercial en la fecha eficaz que siempre es el 1 de enero del año en que toma efecto la nueva valoración.

El proceso de valoración

La retasación anterior del Condado de Durham se realizó el 1 de enero de 2001. Si desde entonces no se ha llevado a cambio ningún cambio físico, el valor de mercado (o comercial) que se estableció en esa fecha es la tasación vigente hasta la fecha efectiva de la próxima revaloración. Además, aunque haya ocurrido un cambio físico, la tasación fue ajustada para reflejar las condiciones de mercado que existían el 1 de enero de 2001. Esto también se aplica cuando cada año se agregan estructuras y tierras a los registros del condado.

Recuerde que:

- 1) La fecha eficaz de cualquiera retasación siempre es el 1 de enero
- 2) Los condados con fecha efectiva de revaloración de 1 de enero de 2001 trasladan sus valuaciones y procedimientos de valuación hasta el próximo 1 de enero, hasta la siguiente retasación.
- 3) El 1 de enero de 2008 cada propiedad será retasada para reflejar la condición del mercado de esa fecha y el valor del impuesto es basado en el 100% del valor de la propiedad.

¿Por qué debe tasarse la propiedad?

Las tasaciones en los condados de Carolina del Norte reflejan las condiciones del mercado al 1 de enero del año de la retasación. El proceso y procedimientos de tasación se congelan a partir de esa fecha, pero con el paso del tiempo la variedad en los factores del mercado de bienes raíces crea una situación desigualada.

En casi todos los casos, el valor de la propiedad individual aumenta, pero lo que es más importante, el aumento fluctúa de una ubicación a la otra. Estas fluctuaciones pueden causar que un grupo de propiedades sea tasado por menos, o más, de su valor real. La meta y la intención del proceso de revaloración es tasar toda la propiedad de acuerdo con su valor actual de mercado. El término "Imposición Justa Compartida" se basa en el concepto de que si todas las propiedades son tasadas de acuerdo con el valor actual del mercado, entonces cada propiedad pagará sólo la justa parte de la imposición.

¿Cómo se hace la valoración?

Durante los últimos cinco años, la Oficina de Impuestos ha implementado varios nuevos sistemas para servir mejor a los propietarios y para ayudarlos en el proceso de valoración.

- Sistema de Información Geográfica ("GIS")
- Número de Identificación Parcelaria por Coordinadas X-Y ("PIN")
- Sistema de Tasación Asistida por Computadora ("CAAS")
- Integración de los tres anteriores ("GIS", "PIN", y "CAAS")
- Fotografías digitales de todas las estructuras primarias (imágenes)

Usando estos diferentes tipos de información, el valor de cada propiedad se determina

1. comparándola con propiedades similares en la misma área o vecindario;
2. lo que costaría reemplazar las estructuras y las mejoras;
3. los ingresos potenciales que una propiedad puede generar;
4. otros factores que pueden afectar el valor dentro el mercado.

El análisis de los datos generados por computadora considera

1. la ubicación;
2. el tipo de propiedad;
3. la edad de la propiedad, su tamaño, calidad y estilo de construcción, las condiciones de la propiedad o el edificio y el costo de reemplazarlo.

¿Por qué cambian los valores?

La razón más sencilla es debida a la economía local. Por ejemplo:

De los 100 condados de Carolina del Norte, el Condado de Durham está clasificado por Outlook North Carolina (Otoño de 1999) como el número 1 en cuanto a desarrollo económico;

Raleigh-Durham fue caracterizado por la revista Forbes, como el 2o en lugares para negocios (mayo de 2004) en los Estados Unidos.

El reconocimiento de Durham como la Ciudad de la Medicina y la sede de la mayoría de los negocios del "Research Triangle Park" (Parque del Triángulo de la Investigación), contribuye a que tenga el mayor salario promedio de todo el estado. Además, la ciudad de Durham está clasificada en el 14avo. lugar en cuanto a calidad de vida en todos los Estados Unidos.

La prosperidad de su economía hace que muchas personas quieran vivir y trabajar en el Condado de Durham; consecuentemente, los valores de las propiedades aumentan cada año en casi todas las tasaciones de los vecindarios. En ocho años, este incremento puede ser substancial.

Más allá del aumento de los valores de la propiedad y desde la perspectiva del mercado, no todas las propiedades aumentan su valor en la misma proporción. Los valores de la propiedad se afectan más frecuentemente dependiendo de la ubicación de la parcela; las mejor ubicadas aumentan su valor en mayor proporción.

Exactitud de la tasación

La "Notificación de Cambio de Valor" indica cómo fue tasada la propiedad, el nuevo valor entrará en vigor a partir del 1 de enero del 2008 y cada propietario recibirá una notificación durante el cuarto trimestre del año

2008. El valor especificado en la notificación representa el *100% del valor del mercado* a la fecha efectiva de la tasación, el 1 de enero del año de 2008.

Los procedimientos de valoración utilizados por el tasador son los mismos utilizados por otros miembros de la profesión de inmuebles. Por esta razón, si una propiedad fue adquirida dentro de los tres (3) años anteriores del 1 de enero de 2008, la tasación recibida como parte del proceso de compra será un buen indicador de su valor.

En los casos en que una propiedad haya sido adquirida por más de los 3 años anteriores del 1 de enero de 2008 y que esté en venta, se debe determinar si el valor tasado parece corresponder al precio de venta potencial.

No es válido comparar las valoraciones de años anteriores con la valoración indicada en la "Notificación de Cambio de Valor". Esto es porque el valor designado para el 1 de enero de 2001 muy probablemente será muy diferente al valor que se le asignara y tomara efecto en la propiedad el 1 de enero de 2008.

Si la tasación es razonable (100% del valor de mercado) no es necesario tomar ninguna otra acción.

Apelaciones

Todos los propietarios tienen el derecho a apelar. Para mejor aprovechamiento de su tiempo, tome en cuenta los siguientes pasos posteriores a la toma de su decisión:

1. La propiedad está valorada justamente, pero existe la preocupación sobre tasas potenciales de impuestos – más allá del ámbito del proceso de apelación.

Los valores de las propiedades están determinados por el Tasador por medio del proceso de tasación, mientras que las tasas de impuestos las fijan los funcionarios electos como parte de su presupuesto anual. La apelación basada en que un valor tasado es demasiado alto en vista de mayores impuestos resultantes es inválida y resultará en una notificación final que dirá "Sin cambio".

Si la persona está preocupada por las tasas de impuestos, lo más positivo que puede hacer es asistir a una de las audiencias públicas organizadas por los grupos gubernamentales que fijan las tasas de impuestos. Estos grupos aceptan comentarios del público.

La Junta de Comisionados del Condado de Durham se reúne en mayo y junio para discutir el presupuesto y antes de adoptar el presupuesto para el año fiscal que empieza el 1 de julio. Aquellos que viven dentro de los límites de la ciudad/pueblo, revisen con la municipalidad cuál es la programación de su presupuesto.

2. Considere apelar cuando exista la creencia de que la tasación es mayor al precio razonable que la propiedad pueda venderse.

Más adelante en este documento se consignará el procedimiento para presentar una apelación. Es importante tomar nota de que antes de tomar la decisión de apelar deben revisarse ciertas fuentes y comunicarse con ellas:

- i. Anuncios de bienes raíces sobre propiedades similares a la venta en el mismo vecindario.
- ii. Profesionales en bienes raíces que puedan ofrecer información sobre las condiciones del mercado local.
- iii. Consideración de aspectos como pies cuadrados, antigüedad, condición de la propiedad y otros atractivos especiales.

El Condado de Durham, debido a sus incentivos, generará considerables aumentos del valor de la

propiedad, durante cada período de ocho años. Corrientemente, las investigaciones al respecto concluyen que las tasaciones son razonables.

3. **Se debe apelar cuando exista la creencia de que la Oficina de Impuestos tiene información incorrecta o incompleta sobre la casa o negocio.**

El propietario tiene la responsabilidad de reportar los cambios físicos hechos a la propiedad. Dichos cambios incluyen:

- Nuevas habitaciones u otras estructuras
- Cambios a las habitaciones o estructuras existentes
- Mejoras que hayan sido demolidas

Por ejemplo, si la valoración parece irracionalmente baja y se ha invertido en mejoras importantes para la propiedad, tales como una nueva habitación, debe presentarse una apelación para que se tome nota de los cambios efectuados. Los cambios físicos no documentados llevan multas substanciales.

El proceso de apelación

Con la "Notificación de Cambio del Valor" se incluye un formulario para apelaciones. Pueden obtenerse formularios adicionales llamando o escribiendo a la Oficina del Administrador de Tasación. Es fundamental que con la apelación se incluya toda la documentación apropiada. Escribir sólo que el valor es "muy alto" o "muy bajo" no es dar toda la información necesaria y al final conducirá a una decisión de "Sin cambio".

Los siguientes son ejemplos de información útil:

- Cualquier tasación reciente (menos de tres (3) años), análisis de mercado, contratos de ventas, listas de ventas, o tasaciones.
- Copias de planos u otros datos relativos a la tierra.
- Fotografías de cualquier daño estructural considerable.
- Datos sobre ventas de propiedades similares en la misma área.

Finalmente y muy importante: asegúrese de presentar la apelación dentro de los límites de tiempo especificado.

¿Qué pasa después de la apelación?

En la mayoría de los casos, se considerará la apelación con base en la documentación provista con el formulario de apelación. El personal de Tasación del Condado puede realizar llamadas telefónicas en caso de tener preguntas. Ocasionalmente, será necesario reunirse con el personal de Tasación, en cuyo caso se notificará la hora y lugar de una audiencia para una "revisión informal". Considere esta audiencia como una oportunidad para asegurarse que el tasador tiene la información correcta y completa. La meta de estos procedimientos es reunir los datos precisos. Con base en la información obtenida en este proceso de apelación, el personal de Tasación del Condado revalorará la propiedad. Esto resultará en una de tres posibilidades:

1. Un valor inferior
2. Un valor superior
3. Ningún cambio en cuanto al valor

Los resultados del proceso de apelación serán enviados por correo al mismo tiempo, aproximadamente sesenta días después de haber vencido el tiempo para la presentación de la apelación.

Los contribuyentes que no estén de acuerdo con los resultados pueden proceder a efectuar apelaciones más formales con la Junta de Igualdad y Revisión del Condado de Durham 2008. La carta de "resultados" incluirá información sobre métodos y procedimientos para seguir el proceso de apelación.

Tasación versus imposición

El tasador, por ley, tiene a su cargo el proceso de tasación. Esto se aplica tanto a la revaloración como a los cambios físicos realizados en la propiedad, como agregar una habitación o construir un garaje. Las tasas de impuestos no se toman en cuenta ni juegan ningún papel en el proceso de tasación.

La Junta de Comisionados del Condado, por ley, fija las tasas impositivas. La tasa impositiva que será aplicada a las nuevas valoraciones ya establecidas al 1 de enero de 2008, no será fijada hasta que la Junta de Comisionados determine el presupuesto fiscal para 2008-2009. Aquellos que viven dentro de los límites de la ciudad/pueblo, revisen con la municipalidad cuál es la programación de su presupuesto. El procedimiento de adopción del presupuesto(s) concluye a finales de junio y se hace efectivo el 1 de julio de 2008. Los cobros de impuestos resultantes se vencen el 1 de septiembre de 2008.

Bajo ninguna circunstancia debe usarse la tasa de impuestos del 2007 para calcular los impuestos a la propiedad del 2008; posteriormente el procedimiento aquí indicado se adoptará la tasa para el 2008.

El propósito de la revaloración es la igualdad y la uniformidad. La revaloración es un requisito del Estado de Carolina del Norte.